



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ I VIVENDA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

**MODIFICACION PUNTUAL**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA**  
**“ANTIGUA FABRICA DE TABACOS”**

---

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

**Febrero, 2020**



**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU "ANTIGUA TABACALERA"**

**ÍNDICE**

**a) MEMORIA**

1. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN
2. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
3. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES Y PROYECTOS
4. ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTUACIONES Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE
5. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS
6. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE
7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN
8. ANÁLISIS VISUAL
9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN
10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

**b) ANEXOS A LA MEMORIA**

**c) PLANOS**



## 1. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

### 1.1. Antecedentes

Los antecedentes se han detallado en la memoria de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Valencia en el ámbito de la antigua Tabacalera, del que forma parte este estudio.

Básicamente el motivo de la modificación propuesta reside en que, tras la anulación judicial de la Modificación Puntual anterior, que dió origen al actual complejo administrativo de la antigua Tabacalera, ha retomado vigencia la ordenación urbanística preexistente, que no es otra que la establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado el 28 de diciembre de 1988 (en adelante PGOU), con las modificaciones introducidas en los aspectos relativos al patrimonio cultural valenciano por el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, donde se cataloga la Antigua Fábrica de Tabacos como Bien de Relevancia Local.

### 1.2. Objeto y alcance de la modificación

En estos momentos, se considera necesario tramitar un nuevo instrumento de planeamiento que garantice la prestación de servicios que vienen realizándose desde las dependencias municipales de la Antigua Fábrica de Tabacos, mediante la recuperación de su uso de equipamiento público administrativo-institucional. Esta circunstancia lleva aparejada la intervención en la manzana donde se sitúa la antigua Tabacalera y en tres ámbitos adicionales de la ciudad.

Las parcelas afectadas por la presente modificación son las siguientes:

**- Edificio municipal de la "Antigua Fábrica de Tabacos":**

Destinado actualmente a uso de equipamiento público administrativo-institucional, es la sede de la Casa Consistorial que alberga un mayor número de funcionarios. Fue objeto de rehabilitación integral por parte del Ayuntamiento de Valencia en los años 2008 y 2009.

**- Edificio de nueva planta de uso residencial plurifamiliar en C/ Micer Mascó 42:**

Construcción autorizada por licencia de edificación concedida por Resolución U-662 de 31 de marzo de 2010, modificada por Resolución 705-I de 23 de mayo de 2012, y licencia de primera ocupación concedida por Resolución 1.307-I de 4 de diciembre de 2012. En la actualidad la totalidad del edificio ocupa terrenos de uso industrial calificados como Industrial (IND-1) por la vigente ordenación del PGOU.

**- Edificio de nueva planta de uso residencial plurifamiliar en la Avenida Navarro Reverter nº 17:**

Construcción autorizada por licencia de edificación concedida por Resolución U-431 de 1 de marzo de 2010, modificada por Resolución 830-I de 26 de junio de 2012, y licencia de primera ocupación concedida por Resolución 1.130-I de 22 de octubre de

2012. Según el planeamiento vigente, una parte de la parcela se encuentra calificada como Sistema General de Servicio Público Administrativo-Institucional (GSP-4) y una pequeña porción como Sistema General de la Red Viaria Interurbana (GRV-2).

Por otro lado, como consecuencia del "traslado de edificabilidad a otro punto de la ciudad con valor urbanístico similar", son objeto de esta actuación dos ámbitos más del tejido urbano:

**- Parte de parcela triangular recayente a las Calles *Penya-Roja* y *Rio Escalona*:**

En la actualidad, la parcela se encuentra calificada como Educativo-Cultural (EC). Una parte de la misma, de 1.189 m<sup>2</sup>, pasará a calificarse como residencial Edificación abierta (EDA), con un número máximo de 10 alturas y una edificabilidad máxima de 7.405 m<sup>2</sup>t, y otra parte, de 202,26 m<sup>2</sup>, como Red Viaria pública.

**- Parte de parcela recayente a la Calle del 3 de abril de 1979:**

En la actualidad, pa parcela se encuentra calificada como Sistema Local de Espacios libres (EL). Una parte de la misma, de 1.682,38 m<sup>2</sup>, pasará a calificarse como residencial Edificación abierta (EDA), con un número máximo de 13 plantas y una edificabilidad máxima de 8.705 m<sup>2</sup>t, y otra parte, de 156,25 m<sup>2</sup>, como Red Viaria pública.

## 2. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Atendiendo a las características de la zona afectada y al alcance de la modificación que se propone, el presente estudio incluye un análisis visual para concreción de la afección paisajística generada por la presente propuesta, realizado conforme a lo establecido en los apartados c.2) y f) del Anexo II de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, y las medidas de integración paisajística necesarias para, al menos, mantener la calidad de las vistas que actualmente se disfrutan sobre los edificios de la antigua fábrica de tabacos y los otros emplazamientos afectados por la modificación.

## 3. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES Y PROYECTOS

Aun cuando no se encuentre definitivamente aprobado, en el presente Estudio se tendrá en cuenta el Estudio de Paisaje del PGOU Valencia de julio de 2010, documento que forma parte de la documentación complementaria de la Revisión simplificada del PGOU de Valencia y que fue sometido a información pública por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 24 de septiembre de 2010 (DOGV nº 6.367 de 01/10/2010), por entenderse que la metodología utilizada, la delimitación de las unidades de paisaje, la estimación de su valor y los objetivos de calidad paisajística propuestos son resultado de un amplio proceso de evaluación y participación ciudadana y, por tanto, válidos en todo caso.

#### 4. ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE

Como se ha puesto de manifiesto, la presente modificación afecta a cuatro ámbitos de la ciudad. Por ello vamos a proceder a analizar el territorio en cada uno de dichos ámbitos.

##### **Ámbito 1.- Manzana delimitada por las calles Amadeo de Saboya, Naturalista Arévalo Baca, Micer Mascó y Naturalista Rafael Cisternes:**



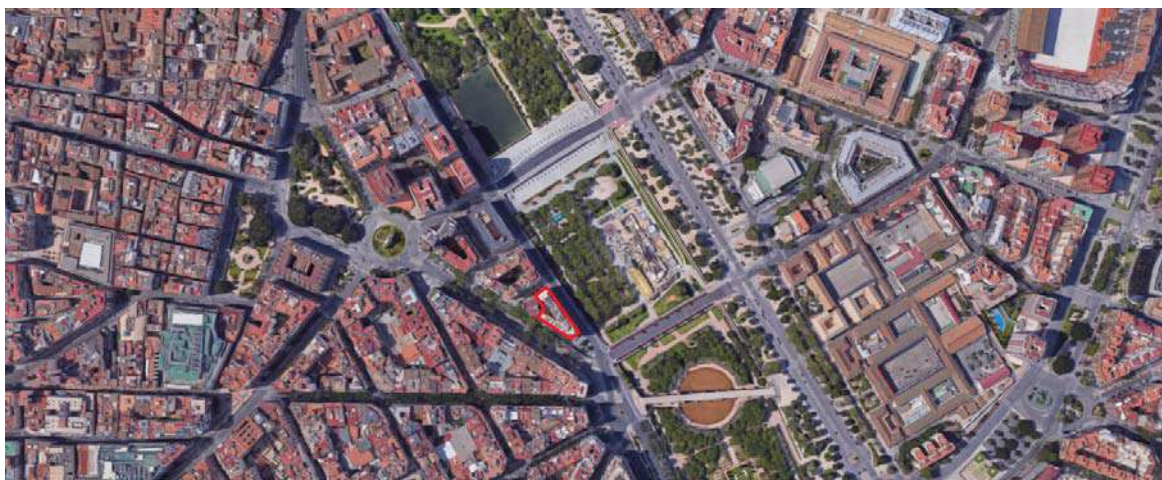
*Imagen aérea. En rojo, el Ámbito-1*

Corresponde a la manzana denominada "Tabacalera", situada en el denominado Barrio de Exposición. Se ubica en un entorno urbano de carácter residencial, comprendido entre la Avda. Blasco Ibáñez, Avda. de Aragón y la Alameda, consolidado a finales de los años 60 del siglo XX dando lugar a una barriada altamente densificada y de calidad urbana muy heterogénea, donde conviven edificios emblemáticos, que perduran de la Exposición de 1909, con bloques de viviendas más modestos, levantados en las décadas de los 50 y 60 del siglo XX. Algunos de los edificios han sido sustituidos por otros de traza más moderna, aunque el entramado urbano se ha mantenido desde que se iniciase su urbanización, a mediados del siglo pasado.

##### **Ámbito 2.- Manzana delimitada por la Avda. Navarro Reverter, Calle General Navarro Sangrán y el Paseo de la Ciudadela:**

La parcela del antiguo "Centro Sanitario Municipal" está delimitada por la confluencia de la Avda. Navarro Reverter y el Paseo de la Ciudadela. Fue ocupada con anterioridad por un edificio municipal de finales de los años 50, siguiendo una composición ordenada y sencilla y un sistema constructivo propio de su época. Fue durante esos años cuando se consolidaron las edificaciones del lado norte de Navarro Reverter, ocupando la explanada extramuros al este de la Ciudadela, -enclavada en el extremo oriental de la muralla defensiva de la ciudad- conocida como *Pla del Remei*.





*Imagen aérea. En rojo, el Ámbito-2*

**Ámbito 3.- Parcela triangular recayente a las Calles Penya-Roja y Riu Escalona:**

La parcela de "Penya Roja", tiene una forma triangular con un pico muy acusado en la confluencia de la Calle Penya Roja y la Calle Río Escalona; limita al oeste con la Calle Martí Domínguez Barberá y al sur con calle peatonal paralela a la Avda. de Francia. Se enclava en el distrito conocido como Camins al Grau, dentro del barrio Penya Roja.



*Imagen aérea. En rojo, el Ámbito-3*

**Ámbito 4.- Parcela recayente a la Calle del 3 de abril de 1979:**

La parcela de la calle "3 de Abril de 1979" se inserta dentro de una manzana con forma sensiblemente trapezoidal cuyo lado sur se adapta a la curvatura del trazado de la Calle Luis García Berlanga. Limita al norte con la Avenida de Francia, al oeste con la Calle 3 de Abril de 1979 y al este con la Calle Ibiza, ocupada actualmente por una vía férrea, pendiente de soterrar. Se enclava en el distrito conocido como *Camins al Grau*, dentro del barrio de *Penya-Roja*.





*Imagen aérea. En rojo, el Ámbito-4*

En el entorno cercano de los cuatro ámbitos se localizan algunos elementos significativos de la ciudad, que aparecen relacionados como recursos paisajísticos, junto con los Jardines del Turia y los edificios singulares que configuran en conjunto de la Ciudad de las Artes y de las Ciencias.

## 5. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado b) del Anexo II de la LOTUP, el análisis de las distintas alternativas consideradas debe realizarse desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto de otras materias.

- **ALTERNATIVA-0: No actuar**

La primera alternativa considerada es mantener la ordenación urbanística vigente.

Básicamente consistiría, por una parte, en recuperar el uso industrial del edificio de la antigua fábrica de tabacos, lo que parece totalmente impensable tratándose de un enclave en una zona eminentemente residencial en el que actualmente se desarrolla una actividad fundamental para la ciudad de Valencia. Por otro lado, se trataría de recuperar el uso asistencial del edificio de nueva planta residencial de la Avenida Navarro Reverter, afectando a terceros adquirentes de buena fe.

Desde el punto de vista del paisaje, en la manzana de la antigua Tabacalera esta alternativa llevaría a la demolición del edificio de viviendas construido en el número 42 de la calle Micer Mascó y, muy probablemente, al vallado de toda la manzana, que revertiría a la propiedad privada para su destino a usos industriales. El impacto paisajístico de estas actuaciones sería muy significativo en las calles Arévalo Baca y Rafael Cisternes,

relativamente estrechas, que han ganado luz y visuales con la apertura de sendas zonas verdes y volverían a verse cerradas por un muro de acuerdo con su situación original.

En cuanto al edificio de Navarro Reverter, revertir el uso a la situación previa a la modificación anulada por los Tribunales supondría demoler el actual edificio tanto para recuperar las antiguas alineaciones como para ajustar su edificabilidad a la permitida por el planeamiento vigente. Al localizarse en un punto de alta visibilidad, el impacto paisajístico de la actuación dependería, con mucho, de la forma final de la nueva construcción pero, en términos de volumetría, no sería significativo.

- **ALTERNATIVA-1: Modificar el planeamiento para consolidar la situación existente**

En este caso, se trataría de otorgar carta de naturaleza a la situación actual, si bien respetando las consideraciones de la Sentencia que anuló el planeamiento ejecutado.

Esta alternativa llevaría a modificar la calificación Industrial (IND) de la manzana de Tabacalera para mantener los usos y edificabilidades actuales, esto es: residencial en Edificación Abierta (EDA) en la parcela de Micer Mascó 42 y Servicio Público Administrativo-Institucional (GSP-4) en el resto. En cuanto a la parcela de la calle Navarro Recerter, esta opción llevaría a modificar la calificación del suelo ocupado por la actual edificación, actualmente destinado a Servicio Público Administrativo-Institucional (GSP-4) y Sistema General de Red Viaria (GRV-2), para destinarlo a un uso residencial Ensanche Protegido (ENS-2), así como a dotar de edificabilidad la parcela de acuerdo con el aprovechamiento materializado actualmente sobre ella.

Desde el punto de vista del impacto paisajístico se mantendría el volumen actualmente edificado en el ámbito de la manzana de la Antigua Tabacalera, pero también la apertura espacial que significan las zonas verdes ejecutadas, las cuales mejoran considerablemente la calidad visual del espacio en las calles Arévalo Baca y Rafael Cisternes y los viales peatonales abiertos actualmente al público en la calle Micer Mascó, y se ganaría un nuevo espacio público sobre la parcela que el plan anulado generó en la confluencia de las calles Micer Mascó y Arévalo Baca. En cuanto a la posibilidad de reconstruir las construcciones derribadas en su momento, los elementos a recuperar resultarán del estudio histórico del que resultará la fase de construcción de referencia con vistas a su posible reconstrucción, y será en ese momento en el que deberá valorarse el impacto paisajístico de la propuesta.

En cuanto a la parcela de la calle Navarro Reverter, el edificio existente respeta el patrón del lugar y forma ya parte del paisaje del entorno edificado. Por tanto, su mantenimiento no supone impacto paisajístico alguno.

- **ALTERNATIVA-2: Aprobar un nuevo planeamiento bajo nuevas directrices**

Esta alternativa trata de proponer una modificación del PGOU que mantenga la situación de hecho en los dos primeros enclaves e implique a otros dos, en cumplimiento del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 25 de mayo de 2017, dictado en ejecución de Sentencia.

En esencia, esta modificación debe contemplar:

- La recuperación del uso de equipamiento público administrativo-institucional del edificio de la Antigua Fábrica de Tabacos, con la finalidad de garantizar la prestación del servicio público que viene realizándose desde las dependencias municipales actualmente existentes en el mismo. Al objeto de mantener la titularidad pública municipal de dicho edificio, el instrumento de planeamiento que se formule deberá permitir la convalidación de las operaciones de gestión patrimonial a que se refieren los puntos segundo y tercero del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de abril de 2005.
- La reconstrucción de las naves laterales del edificio de la Antigua Fábrica de Tabacos con fachada a las calles Naturalista Rafael Cisternes y Naturalista Arévalo Baca, en la medida que resulte compatible con el mantenimiento de los actos administrativos firmes, al objeto de dejar memoria para las futuras generaciones de lo que fue el conjunto fabril protegido.
- La recuperación del uso dominante residencial plurifamiliar de los edificios construidos en la calle Micer Mascó 42 y la Avenida Navarro Reverter 17.
- La eliminación de la edificabilidad privada de la parcela con fachada a la Calle Micer Mascó que a fecha de hoy se encuentra pendiente de edificación, trasladando la edificabilidad a otro punto de la ciudad con valor urbanístico similar, al objeto de destinar dicha parcela a usos dotacionales públicos.

Los tres primeros apartados son comunes con la alternativa 1. El último se materializa modificando el planeamiento en dos parcelas más: una, situada en la confluencia de las calles *Penya-roja* y Río Escalona, calificada como Sistema Local Educativo-Cultural, y otra, recayente a la calle 3 de abril de 1979, calificada como Sistema Local de Zonas Verdes (EL). Ambas se recalifican a residencial Edificación Abierta (EDA) y se dotan de la edificabilidad necesaria para cumplir el requisito de equilibrio de valor establecido por el Pleno municipal.

Desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, los efectos de esta modificación sobre la manzana de la antigua fábrica de tabacos y la parcela de Navarro Reverter serían los mismos que ya se han descrito respecto de la alternativa 1. Los efectos sobre las otras dos parcelas implicadas en la propuesta serían los siguientes:

En cuanto al edificio a construir sobre la parcela triangular recayente a las Calles *Penya-Roja* y Río Escalona, el cambio principal reside en la elevación de un edificio de 10 alturas frente a la situación actual, que permite la construcción de un colegio con una altura máxima de 5 plantas. El edificio se localiza en el ángulo más agudo del solar, donde se producen las sombras de los edificios situados al sur, se cierran más las visuales y el impacto es menor.

En todo caso, atendiendo a las características de la edificación circundante, el edificio previsto respeta el patrón del lugar y el paisaje del entorno edificado.

En cuanto al edificio a construir en la parcela recayente a la Calle del 3 de abril de 1979, el cambio más evidente es la previsión de construir un edificio de 13 alturas en una parcela que en la actualidad se destina a zona ajardinada. El edificio se localiza, de nuevo, en el ángulo agudo del solar, protegido de las vistas que se abren al Jardín del Turia por las pantallas visuales constituidas por las edificaciones de la Alameda, localizadas al Sur, a unos 40 metros de distancia. Respecto de la dotación religiosa cercana, ubicada en una de las naves de Cross, el espacio de separación establecido en la propuesta se entiende suficiente para que el impacto visual respecto de la situación actual prevista en el planeamiento sea mínimo.

En todo caso, atendiendo a las características de la edificación circundante, el edificio previsto respeta el patrón del lugar y el paisaje del entorno edificado.

## **6. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE**

### **6.1. Ámbitos de estudio.**

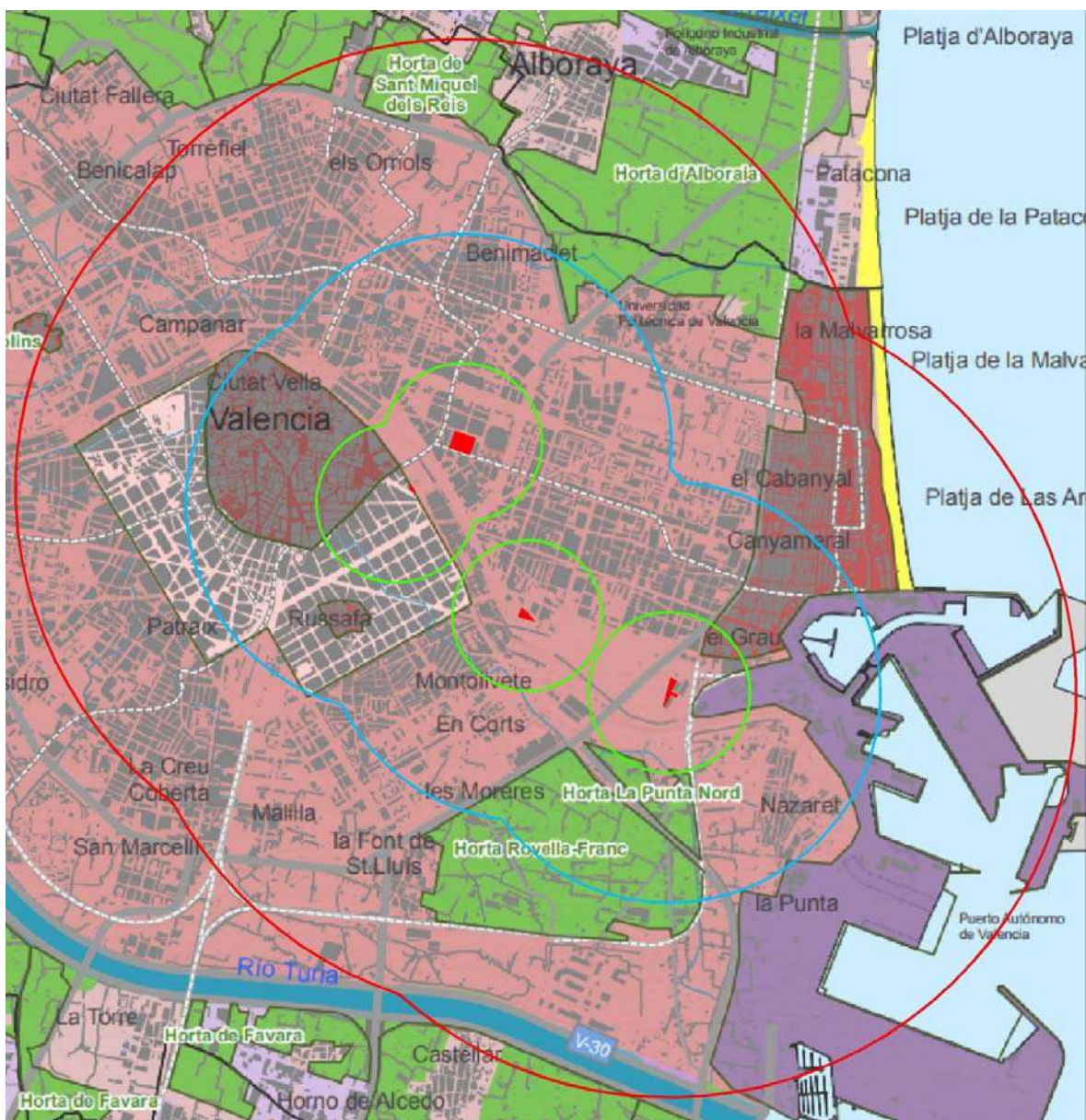
Los ámbitos objeto del presente estudio, no constituyen un área geográfica con una configuración estructural, funcional o perceptivamente diferenciada, sino que se encuentran enclavados en un entorno urbano de expansión de la ciudad de características urbanas bastante homogéneas. Tan solo el ámbito-2, se encuentra en el borde que separa la Unidad de Paisaje "Urbano Residencial de Ensanche", de la "Urbano Residencial Bloque Continuo de Valencia"

Durante el proceso de elaboración del Estudio de paisaje que acompaña la Revisión del Plan general de Valencia se llevó a cabo un análisis morfológico detallado que abarcaba la cuenca visual de todo el término municipal y que concluyó en la delimitación de una serie de unidades de paisaje. Aumentando la escala, en estos ámbitos pueden percibirse algunas diferencias que podrían dar lugar a nuevas unidades de paisaje, como los tejidos históricos tradicionales, los tejidos resultantes de promociones concretas de vivienda o dotación, etc.

De acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de paisaje, el ámbito de estudio debe definirse al margen del planeamiento y de cualquier límite administrativo, partiendo únicamente de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales e incluyendo unidades de paisaje completas.

En este caso, la unidad de paisaje "*Bloque continuo Valencia*" incluye en su ámbito un extenso territorio que prácticamente abarca la totalidad de la ciudad consolidada. Analizar la incidencia de la actuación en el ámbito completo de esta unidad de paisaje supondría estudiar la incidencia de la actuación en casi toda la ciudad, siendo desproporcionado e innecesario acometer tales trabajos cuando el ámbito sensible al impacto de la actuación es mucho más reducido.

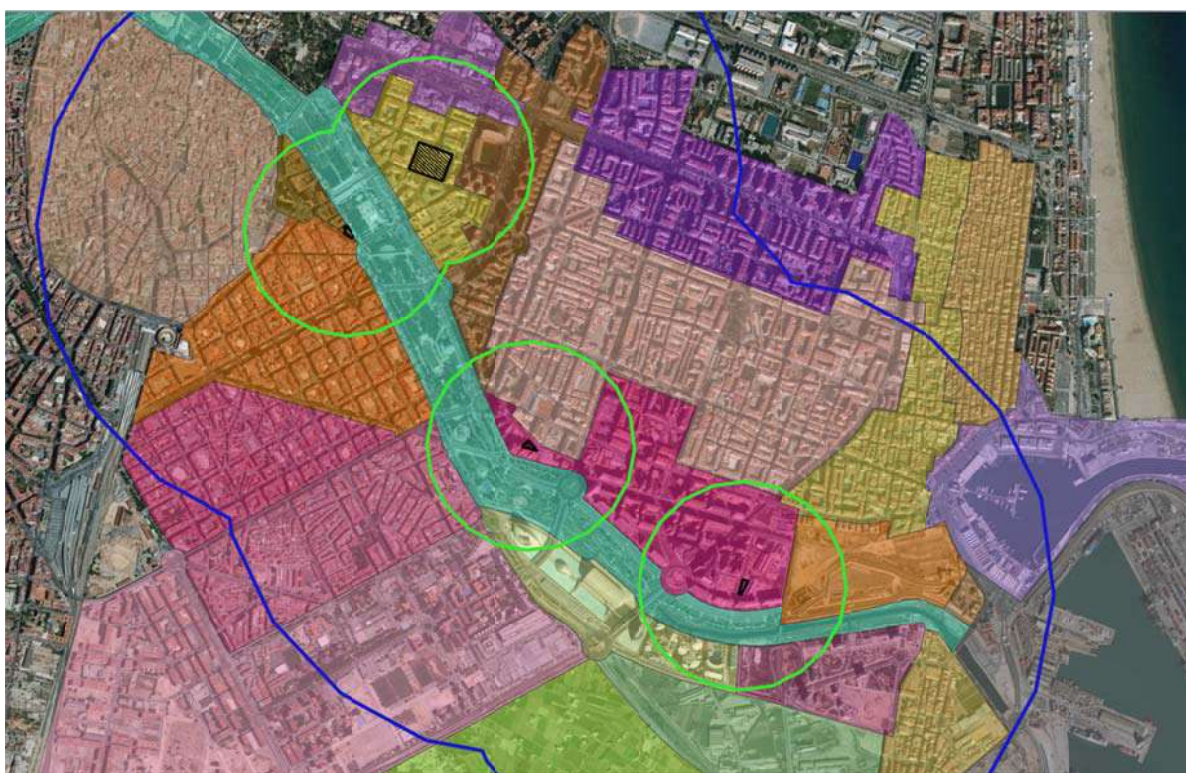




Plano EIP\_06: Unidades de paisaje. Estudio de paisaje de la RPGV. (superpuestos los umbrales de visibilidad de los distintos ámbitos)

Descendiendo a la escala del proyecto y teniendo en cuenta las características edificadas del entorno, el espacio público desde el cual la actuación será visible puede calcularse superponiendo la unidad de paisaje, el mapa de visibilidad y el de la cuenca visual. Fuera de la intersección de estas tres tramas, puede entenderse que no hay afección paisajística.

Ahora bien, al descender a la escala territorial determinada por la cuenca visual de la actuación, comienzan a percibirse ciertas características diferenciadoras que permiten delimitar unidades de paisaje con rasgos comunes y diferenciados de las demás de su entorno, lo que procede realizar conforme dicta la Ley 5/2014 GV, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).



*Unidades de paisaje a la escala de estudio.*

Por otro lado, la actuación, cuyas alturas máximas propuestas no sobresalen de la general del entorno inmediato donde se localizan, se encuentran inmersas en un entorno urbano altamente consolidado, por lo que su impacto es difícilmente perceptible más allá de la distancia visual de 500 metros (ámbito cercano), e imperceptible más allá de los 1.500 metros de distancia (ámbito medio), límites que se establecen de forma convencional como umbrales humanos de visión nítida y difusa, respectivamente.

En consecuencia, los distintos análisis y estimaciones van a desarrollarse en el presente Estudio bien relativos al espacio público desde el cual la actuación será visible (cuenca visual), bien relativos a los ámbitos cercano, medio o general, dependiendo del caso.

## **6.2. Delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje.**

Tal y como se indica en el plano *EIP\_09 : Valor paisajístico* del Estudio de Paisaje que acompaña la Revisión del Plan General de Valencia, la unidad de paisaje "Bloque Continuo Valencia" tiene un valor paisajístico bajo y la unidad de paisaje "Ensanche y Centro Histórico" se califica con valor paisajístico medio.

Según la escala utilizada en el Estudio de Paisaje que acompaña la Revisión del Plan General de Valencia, esto implica que el valor del paisaje en el ámbito visual cercano de los ámbitos de actuación (distancia 500 m) es "medio y bajo".



En la siguiente figura del plano EIP\_09, se puede apreciar que el umbral de visibilidad alto, marcado con un perímetro verde alrededor de los distintos ámbitos de la modificación, afecta básicamente a la Unidad de Paisaje "Bloque Continuo Valencia" y tangencialmente y en menor medida a la Unidad de Paisaje "Centro Histórico y Ensanche".



Plano EIP\_09: Valor Paisajístico. Estudio de paisaje de la RPGV. (superpuestos los umbrales de visibilidad de los distintos ámbitos)

Descendiendo al detalle, el ámbito visual cercano de cada uno de los ámbitos propuestos es susceptible de afectar a las sub-unidades de paisaje siguientes: *Exposición Paseo al mar, Jardín del Turia, ciudadela, Ciutat Vella, Primer ensanche, Aragón, Ayora, avenida de Francia, ciudad de las Artes, Zapadore, Circuito F1 y Nazaret*





*Calidad del paisaje a la escala de estudio.*

Esto significa que las actuaciones propuestas son susceptibles de afectar a unidades de paisaje con diversos valores paisajísticos.

El valor paisajístico de cada una de estas unidades y la metodología utilizada para determinarlo se desarrolla en el correspondiente Anexo del presente Estudio.

### **6.3. Delimitación, descripción y valoración de los recursos paisajísticos**

De acuerdo con lo dispuesto en el Estudio de Paisaje del documento de Revisión simplificada del PGOU de Valencia, en los ámbitos de percepción nítida de los cuatro ámbitos de estudio se localizan los siguientes recursos paisajísticos de interés:

#### **a. Por su interés ambiental**

En el ámbito de cercano (500m), ninguno. En el ámbito de percepción general y difusa (1.500m), parte de los terrenos de regadío de las huertas de La Punta y Rovella al sur y la huerta de Alboraiá al norte.

#### **b. Por su interés cultural y patrimonial**

Por remisión del Estudio de paisaje que acompaña la Revisión del Plan General, los recursos de interés cultural y patrimonial deben identificarse acudiendo al

Catálogo estructural de bienes y espacios protegidos de Valencia, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de 31 de mayo de 2013 y pendiente de aprobación definitiva autonómica. De acuerdo con ello, en el ámbito cercano (500m) se localizan los siguientes elementos:

- Conjunto Histórico Ciutat Vella (BIC-CH)
- Teatro Principal (BIC-M-01.04)
- Real Colegio Seminario del Corpus Christi o del Patriarca (BIC-M-01.07)
- Palacio de los Boïl de Arenós (actual Bolsa de Valencia) (BIC-M-01.13)
- Universidad de Valencia (BIC-M-01.18)
- Palacio de Justicia (BIC-M-01.20)
- Iglesia Parroquial de Santo Tomás Apóstol y San Felipe Neri (BIC-M-01.32)
- Monasterio del Temple (BIC-M-01.35)
- Mercado de Colón (BIC-M-02.01)
- Jardín de Monforte (BIC-JH-06.01)
- Retablo Cerámico de San Juan de la Ribera (BRL-EEIL-01.09)
- Chimenea en Paseo Alameda (frente 39) (BRL-EEIL-12.01)
- Chimenea en Octavio Vicent (BRL-EEIL-12.05)
- Retablo Cerámico de la Virgen de los Desamparados (BRL-EEIL-12.08)
- Retablo Cerámico de San Pascual Bailón (BRL-EEIL-12.09)
- Restos Arqueológicos de Vall Cobert (BRL-EPA-01.12)
- Muralla Bajomedieval (BRL-EPA-01.30)
- Refugios de Avda. Germanías y Avda. Marqués del Turia (BRL-EPA-02.12)
- Restos Palacio Real Viveros (BRL-EPA-05.04)
- Parterre (BRL-JHIL-01.01)
- Glorieta (BRL-JHIL-01.22)
- Jardines Gran Vía Marqués del Turia (BRL-JHIL-02.17)
- Alameda (Tramo hasta Aragón) (BRL-JHIL-06.01)
- Jardines de Blasco Ibáñez (primer tramo) (BRL-JHIL-06.05)
- Palacio Marqués de Huarte o Peñalba (BRL-MIL-01.31)
- Palacio de los Condes de Cervellón (BRL-MIL-01.48)
- Iglesia del Milagro y Hospital de Sacerdotes Pobres (BRL-MIL-01.50)
- Puente del Mar (BRL-MIL-02.01)
- Edificio Chapa (BRL-MIL-02.03/04/13/14/19/20/21/22)
- Casa Ferrer (BRL-MIL-01.05)
- Basílica de San Vicente Ferrer (Iglesia PP Dominicos) (BRL-MIL-02.06)
- Edificio Cortina I (BRL-MIL-02.08)
- Iglesia de San Juan y San Vicente (BRL-MIL-02.15)
- Edificio de Viviendas (C/ Jorge Juan, 3) (BRL-MIL-02.16)
- Puente del Ángel Custodio (BRL-MIL-02.24)
- Colegio Nuestra Señora de Loreto (BRL-MIL-02.29)
- Chalet de Viviendas (Casa Corell) (BRL-MIL-02.30)
- Edificio Cortina II (Casa de los Dragones) (BRL-MIL-02.31)
- Cuarteles de San Juan de Ribera Norte (BRL-MIL-06.02)
- Cuarteles San Juan de Ribera Sur (BRL-MIL-06.03)
- Antigua Fábrica de Tabacos (BRL-MIL-06.04)

- Antigua Facultad de Ciencias (Actual rectorado) (BRL-MIL-06.06)
- Facultad de Medicina (BRL-MIL-06.07)
- Antigua Escuela de Ingenieros Agrónomos (BRL-MIL-06.08)
- Antigua Facultad de Derecho (BRL-MIL-06.09)
- Colegio Guadalaviar (BRL-MIL-06.10)
- Colegio Mayor Luis Vives (BRL-MIL-06.11)
- Iglesia Parroquial de San Pascual Bailón (BRL-MIL-06.12)
- Iglesia Parroquial de San Juan de Ribera (BRL-MIL-12.06)
- Nuestra Señora de Monteolivete (BRL-MIL-10.05)
- Retablo Cerámico de Nuestra Señora de Monteolivete (BRL-MIL-10.06)

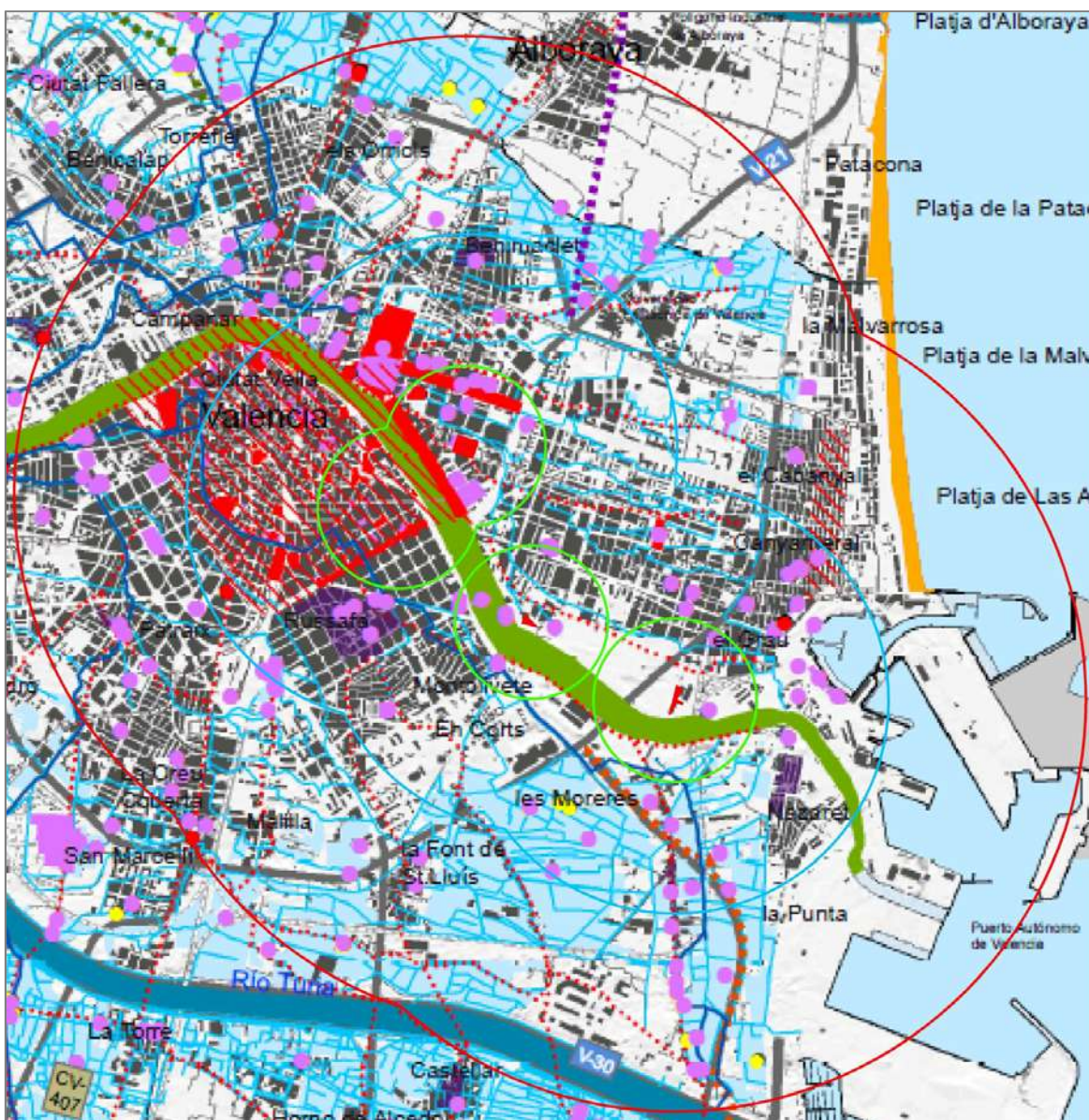
Y, en el ámbito de percepción difusa, entre el gran número de elementos de valor patrimonial existentes destacan los siguientes:

- Núcleo Primitivo Ruzafa (BRL-NHT)
- Asentamiento Rural La Punta (BRL-ARH-10.04)
- Baños del Almirante, Ex-Convento del Carmen, Escuelas Pías, Iglesia de los Santos Juanes, Puertas de Serrano, Palau de la Generalitat, Lonja de la Seda, Mercado Central, Palacio del Marqués de Dos Aguas, Antiguo Almudín, Torres de Quart, Casa Vestuario, Catedral de Santa María, Basílica de los Desamparados, Recinto del Hospital Viejo y Ermita de Santa Lucía, Colegio Arte Mayor de la Seda y su Huerto, Palacio del Marqués de la Scala, Palacio de los Catalá de Valeriola, Templo Parroquial de Nuestra Señora del Pilar y San Lorenzo, Iglesia de San Juan de la Cruz, Iglesia del Santísimo Cristo del Salvador, Iglesia Parroquial de Santa Catalina y San Agustín, Iglesia Parroquial de San Esteban Protomartir, Palacio de los Escrivá, Iglesia de San Nicolás de Bari y San Pedro Mártir, Capilla Antiguo Colegio de San Pablo, Iglesia Parroquial de San Martín, Iglesia y Convento de Santo Domingo, Templo y Dependencias de San Juan del Hospital, Templo y Torre de Santa Catalina, Plaza de Toros, Estación del Norte, Museo de San Pío V, etc.  
(todos ellos BIC-M)
- Torre Adosada al Lienzo de la Muralla Árabe en la Plaza del Ángel (BIC-ZA-01.01)
- Jardines del Real (BRL-JHIL-05.05)  
Numerosos Espacios Etnológicos de Interés Local y Espacios de Protección Arqueológica, así como Monumentos de Interés Local

**c. Por su interés visual**

En el ámbito cercano, el Viejo Cauce del Turia. En los ámbitos de percepción general y difusa, la Playa de las Arena y la Vía Xurra.





*En el plano EIP\_03: Recursos paisajísticos del Estudio de Paisaje de la Revisión del Plan General (superpuestos los umbrales de visibilidad de los distintos ámbitos)*

## 7. ANÁLISIS VISUAL

El objeto de un análisis visual es determinar la visibilidad del paisaje, factor imprescindible para su valoración. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado c.2) del Anexo II de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), la visibilidad del paisaje se determinará identificando los principales puntos de observación y recorridos escénicos y señalando las principales vistas y zonas de afección visual.

### 7.1. Visibilidad de la actuación: Mapa de visibilidad y cuenca visual

El procedimiento para calcular la visibilidad del paisaje exige considerar los umbrales



humanos de percepción nítida, difusa y general que la LOTUP fija, de forma convencional, en las distancias baja (hasta 500 m), media (hasta 1.500 m) y alta (hasta 3000 m), medidas desde los límites de la actuación.



*Umbral de visibilidad en los cuatro ámbitos de estudio (\*)*

En total, el ámbito territorial afectado por las distancias visuales baja, media y alta consideradas es de 48,10 km<sup>2</sup>. En este ámbito, se ha trazado un mapa de visibilidad teórico que responde a los elementos fijos del territorio, principalmente edificios y construcciones de cierta entidad, que limitan las visuales desde y hacia el objeto de actuación. Pero, además, al tratarse de un entorno urbano, las edificaciones, árboles y elementos fijos de mobiliario urbano reducen aún más el campo de visión, dando lugar a distintas zonas de visibilidad en el mapa teórico.



El trabajo de campo llevado a cabo ha permitido ajustar la escala del estudio y analizar con precisión la visibilidad del ámbito de actuación, distinguiendo las zonas visibles desde o hacia su objeto (cuenca visual) de las no visibles (zonas de sombra). Para ello se han observado, además, las siguientes reglas:

- La cuenca visual debe ajustarse a la topografía del lugar, teniendo en cuenta aquellos elementos cuya altura o posición impidan la visión del paisaje.
- Los efectos de la actuación más allá del umbral de nitidez (500 m.) se consideran únicamente en cuanto al impacto volumétrico y cromático.
- Los efectos más allá del umbral de percepción difusa (1.500 m.) se consideran únicamente si el elemento en cuestión se constituye en hito paisajístico o se afecta al paisaje alterando su configuración característica o impidiendo su visión.

Finalmente, el análisis visual se sustancia distinguiendo las siguientes zonas:

- Zonas de máxima visibilidad: las áreas de la cuenca visual que resultan visibles desde algún punto de observación principal. El objeto visual se percibe de forma general o desde su vista más significativa y es fácilmente reconocible.
- Zonas de visibilidad media: las áreas de la cuenca visual que resultan visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios. El objeto visual es perceptible a través de elementos secundarios que permiten reconocerlo fácilmente.
- Zonas de visibilidad baja: las áreas de la cuenca visual que resultan visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios. El objeto visual es perceptible marginalmente, lo que dificulta su reconocimiento.
- Zonas en sombra: las áreas del ámbito de estudio que se sitúan fuera de la cuenca visual, por no ser visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados. El objeto visual no es perceptible.

La zonificación de los terrenos en función de su visibilidad se determina de forma gráfica en el plano correspondiente del presente Estudio.

## **7.2. Vistas: Identificación, valoración y clasificación de los puntos de observación y de los recorridos escénicos principales**

La localización de las principales vistas hacia y desde el ámbito de actuación exige localizar los puntos de observación desde los cuales el resultado de la actuación será perceptible.

En el ámbito determinado por las distancias visuales baja, media y alta consideradas en la LOTUP, el Estudio de Paisaje de la Revisión del Plan General de Valencia identifica los siguientes puntos de observación principales:

- En el ámbito de percepción nítida: ninguno.
- En el ámbito de percepción difusa: las Torres de Serrano, el Miguelete, la Ciutat de les Arts i les Ciències y la Torre-mirador norte ubicada en la rotonda del Politécnico, en la salida de Barcelona.
- En el ámbito de percepción general: no se incluye ninguno más al margen de los anteriores.



*Distancias visuales de la actuación, puntos de observación y recorridos escénicos principales establecidos en el Estudio de Paisaje de Valencia (superpuestos los umbrales de visibilidad de los distintos ámbitos)*

Como recorridos escénicos principales, el Estudio de paisaje de la Revisión del Plan General contempla la Avenida Cortes Valencianas (prolongación urbana de la CV- 35), la Autopista del Mediterráneo (V-21) y, de forma muy puntual, la V-30, en el cauce nuevo.

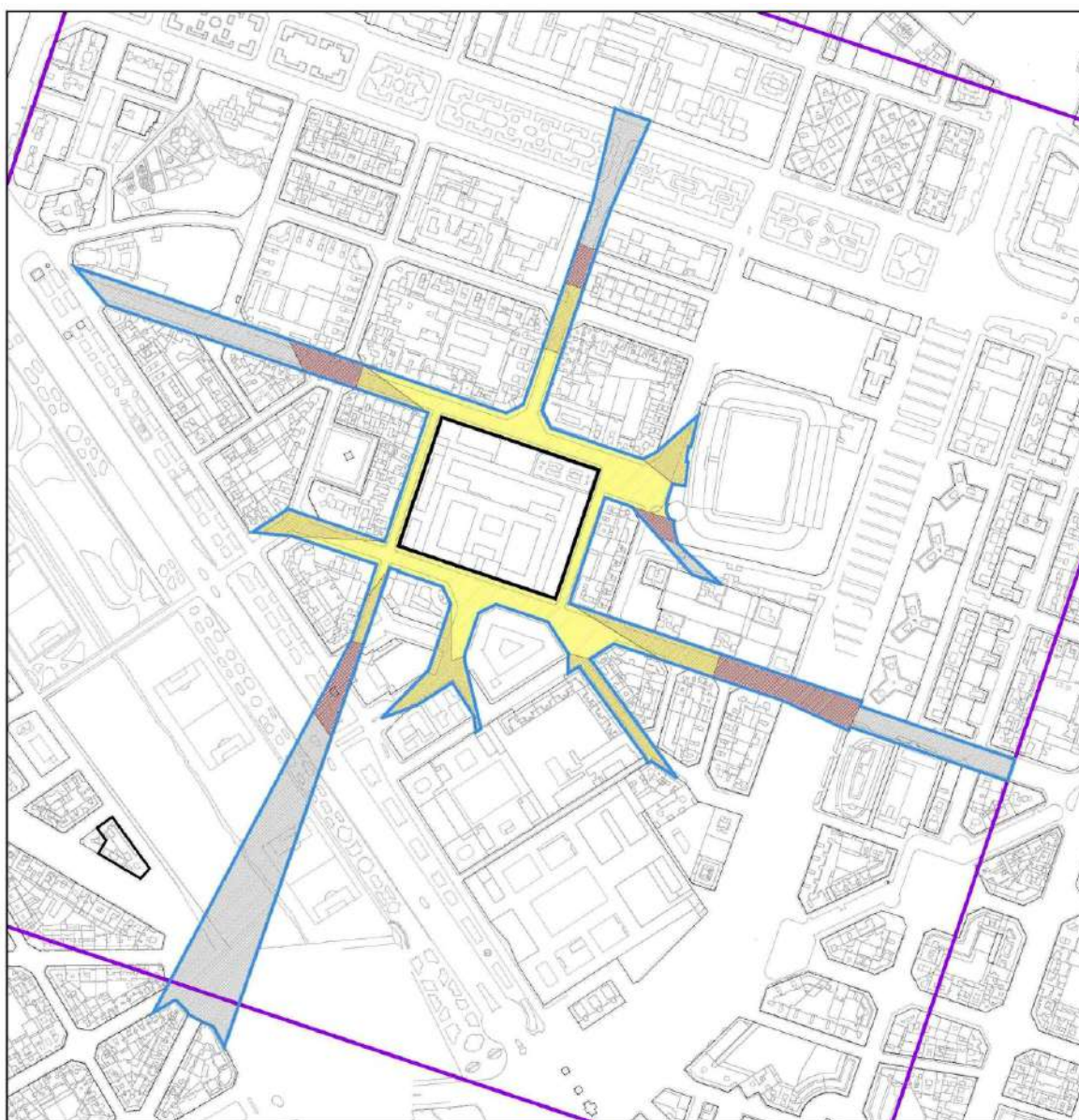


En el caso que nos ocupa, tan solo los ámbitos 2 y 3, son perceptibles de forma muy difusa desde el punto de observación de la Ciutat de les Arts i les Ciències.

Para identificar los puntos de observación a "escala de proyecto" se han observado las siguientes reglas:

- Los puntos de observación se situarán en espacio público
- La visibilidad de la actuación se considerará desde una altura sobre el terreno asimilable a la de una persona de estatura media.

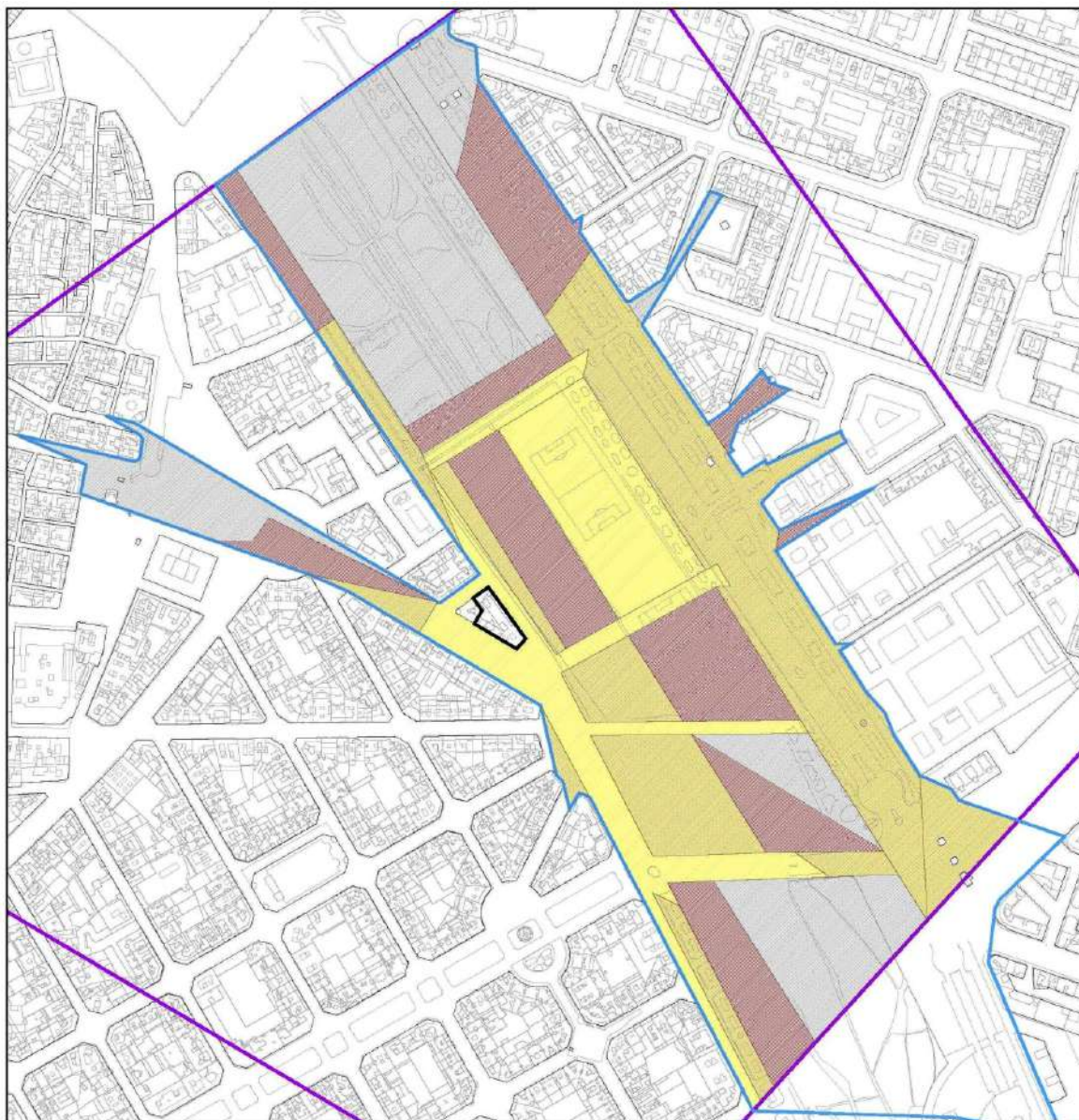
Siguiendo estos criterios, si consideramos los puntos del territorio desde los cuales la actuación sería teóricamente visible, obtenemos unos mapas teóricos de visibilidad:



Mapa teórico de visibilidad, cuenca visual real del Àmbito-1

- **Ámbito-1.**- En el caso de la parcela de "Tabacalera" deben considerarse, principalmente, los ejes constituidos por las Calles Amadeo de Saboya y Muñoz Seca, que desembocan en el frente principal de la fábrica de tabacos.

En segundo lugar, cabría considerar la calle Micer Mascó, Naturalista Arévalo Baca y Naturalista Rafael Cisternes, todas ellas circundando el conjunto fabril y a las que dan frente las naves laterales y posteriores de la antigua "Fábrica de Tabacos".

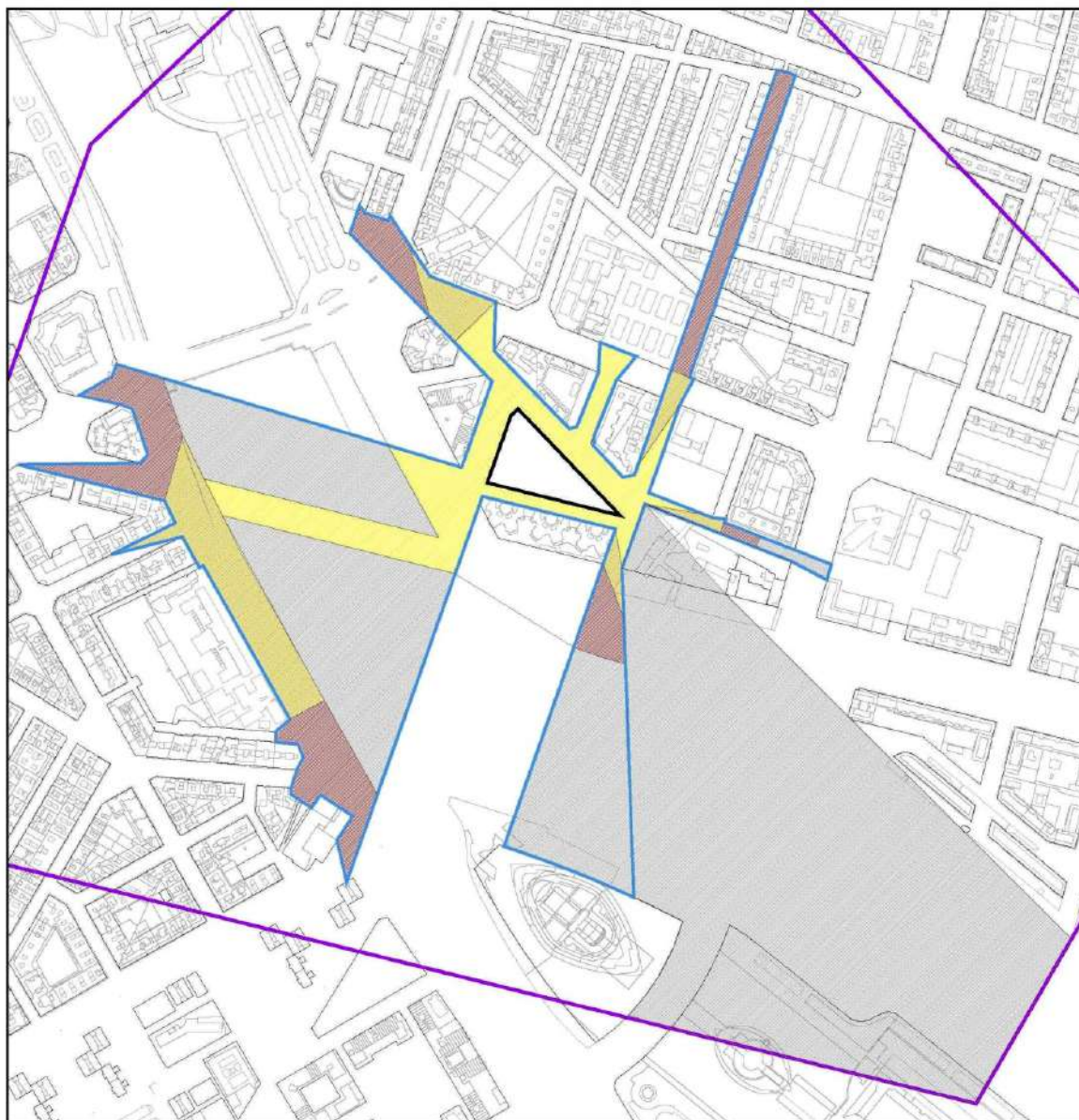


*Mapa teórico de visibilidad, cuenca visual real del Ámbito-2*

- **Ámbito-2.**- En el caso de la parcela de "Navarro Reverter" deben considerarse, principalmente, los ejes constituidos por la Calle Navarro Reverter que desemboca en la Plaza de América, que constituye el principal punto de observación del ámbito.



En segundo lugar, hay que considerar el Puente de las Flores, el Pont del Mar y el Puente de Aragón, que disponen de unas vistas privilegiadas y dominantes hacia la parcela. También aunque en menor medida, ambos márgenes del Antiguo Cauce del Turia en el denominado Paseo de la Ciudadela y al otro lado el Paseo de la Alameda. Por otro lado, la Calle General Navarro Sangrán que delimita uno de los lados de la parcela puede considerarse como punto de observación principal en su encuentro con el Paseo de la Ciudadela.



*Mapa teórico de visibilidad, cuenca visual real del Ámbito-3*

- **Ámbito-3.**- En el caso de la parcela de "Penya-Roja" deben considerarse, principalmente, los ejes constituidos por las Calles Penya Roja y su prolongación por la Calle Río Escalona, que discurre paralela a uno de los laterales y confluyen en el vértice de la parcela triangular, al igual que la Calle Martí Domínguez Barberá.

En segundo lugar, cabría considerar el Paseo de la Alameda en la confluencia con la Avenida de Francia y en menor medida la Avenida Baleares, el margen derecho del Río Turia y el Puente de Monteolivete, ya que la visión del ámbito se produce actualmente por la no colmatación de parcelas adyacentes, que de no ser así, impedirían la visión del mismo. Los puntos de observación principales, se localizan en los vértices de la parcela triangular.



*Mapa teórico de visibilidad, cuenca visual real del Ámbito-4*

- **Ámbito-4.**- En el caso de la parcela de "3 de abril de 1979" deben considerarse, principalmente, los ejes constituidos por la propia Calle 3 de Abril de 1979 y la Calle Luis Bolinches Compañ, que se prolonga más allá de la Calle Menorca y constituye un recorrido visual principal. Con carácter secundario, la Calle Luis García-Berlanga Martí, Calle Vicente Raga y Avenida de Francia, ofrecen unos puntos de observación más tangenciales.

De acuerdo con la metodología utilizada en el Estudio de Paisaje que acompaña a la Revisión del Plan General de Valencia, la categorización de los puntos de observación como principales o secundarios depende de parámetros tales como:



- el tipo de punto (estático/dinámico)
- la accesibilidad (muy alta, alta, media, baja o muy baja)
- el tipo de observador potencial mayoritario (residentes, transeúntes y turistas)
- la frecuencia y duración de la visión (muy alta, alta, media, baja o muy baja)
- la amplitud de la cuenca visual (general, amplia, media, reducida o nula)
- la sensibilidad del punto a los cambios (muy alta, alta, media, baja o muy baja).

Como puntos de observación estáticos se contemplan los lugares desde los que la visión del elemento es singular o aquellos que se sitúan en un límite más allá del cual la calidad de percepción visual del ámbito de actuación cambia sensiblemente. En este caso, pueden distinguirse las siguientes situaciones:

Tipo 1: Situados en fondo de calle

Tipo 2: Situados en cabecera de calle

Tipo 3: Situados en el entorno inmediato de la actuación

Utilizando la metodología del estudio de Paisaje del Plan General de Valencia, la categorización de los puntos de observación como principales o secundarios sería:

Punto observación	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3
Tipo	estático	estático	estático
Accesibilidad	media	muy alta	muy alta
Categoría de visitantes	residentes	residentes/transeúntes	residentes/transeúntes
Frecuencia y duración	baja	media	alta
Amplitud	reducida	media	general
Sensibilidad	muy baja	baja	Muy alta
<b>Valoración</b>	<b>secundario</b>	<b>secundario</b>	<b>principal</b>

En cuanto a los recorridos escénicos, éstos son puntos de observación dinámicos desde los que es posible visualizar el ámbito de actuación como una sucesión cambiante de vistas a lo largo de un trayecto. Su categorización, utilizando la misma metodología, resulta en lo siguiente:

Punto observación ÁMBITO-1	C/ Amadeo de Saboya	C/ Muñoz Seca	C/ Micer Mascó	C/ Arévalo Baca	C/ Rafael Cisternes
Tipo	dinámico	dinámico	dinámico	dinámico	dinámico
Accesibilidad	muy alta	media	alta	media	media
Categoría de visitantes	transeúntes	transeúntes	residentes	residentes	residentes
Frecuencia y duración	media	media	media	alta	alta
Amplitud	general	amplia	general	general	general
Sensibilidad	muy alta	muy alta	alta	alta	alta
<b>Valoración</b>	<b>principal</b>	<b>principal</b>	<b>secundario</b>	<b>secundario</b>	<b>secundario</b>

Punto de observación ÁMBITO-2	C/ Navarro Reverter	Puente de las Flores	Pont del Mar	Puente de Aragón	Márgenes Río Turia
Tipo	dinámico	dinámico	dinámico	dinámico	dinámico
Accesibilidad	muy alta	alta	media	Muy alta	Muy alta
Categoría de visitantes	transeúntes	transeúntes	transeúntes	transeúntes	transeúntes
Frecuencia y duración	media	media	alta	media	media
Amplitud	amplia	general	general	general	amplia
Sensibilidad	muy alta	muy alta	Muy alta	alta	alta
<b>Valoración</b>	<b>principal</b>	<b>principal</b>	<b>principal</b>	<b>principal</b>	<b>principal</b>

Punto de observación ÁMBITO-3	C/ Peña Roja	C/ Río Escalona	Pont del Regne-Avda de Francia	Paseo de la Alameda	C/ Martí Dguez. Barberá
Tipo	dinámico	dinámico	dinámico	dinámico	dinámico
Accesibilidad	alta	media	Muy alta	Muy alta	baja
Categoría de visitantes	residentes	residentes	transeúntes	transeúntes	residentes
Frecuencia y duración	alta	alta	media	baja	alta
Amplitud	general	amplia	media	reducida	general
Sensibilidad	muy alta	alta	baja	baja	alta
<b>Valoración</b>	<b>principal</b>	<b>principal</b>	<b>secundario</b>	<b>secundario</b>	<b>secundario</b>

Punto de observación ÁMBITO-4	C/ 3 de abril de 1979	C/ Bolinches Compañ	C/ Luis García Berlanga	C/ Vicente Raga	Avenida de Francia
Tipo	dinámico	dinámico	dinámico	dinámico	dinámico
Accesibilidad	baja	media	baja	baja	alta
Categoría de visitantes	residentes	residentes	residentes	residentes	transeúntes
Frecuencia y duración	alta	media	media	alta	alta
Amplitud	general	amplia	media	media	reducida
Sensibilidad	muy alta	muy alta	alta	alta	baja
<b>Valoración</b>	<b>principal</b>	<b>principal</b>	<b>secundario</b>	<b>secundario</b>	<b>secundario</b>

La localización y categorización de los puntos de observación y los recorridos escénicos se indica, para cada punto concreto, en la documentación gráfica del presente Estudio.

### 7.3. Visibilidad del paisaje

La visibilidad del paisaje es una cualidad del paisaje visible que se manifiesta en la mayor o menor distancia a la que pueden verse y reconocerse sus distintos componentes. Se obtiene a partir del análisis visual realizado en el ámbito de estudio desde los diferentes puntos de observación identificados y sus resultados se materializan en un mapa de visibilidad que divide el territorio en zonas de máxima, media, baja o nula visibilidad.



*Plano EIP\_08: Zonas de visibilidad. Estudio de paisaje de la RPGV. (superpuestos los umbrales de visibilidad de los distintos ámbitos)*

El coeficiente de visibilidad ( $v$ ) tiene por finalidad trasladar la valoración cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número real

comprendido entre cero y uno. El plano de visibilidad EIP-08 del Estudio de Paisaje que acompaña a la Revisión del Plan General de Valencia recoge los resultados del análisis visual realizado en el entorno metropolitano de Valencia. La lectura que del mismo se realiza en la Memoria justificativa del documento considera que, de forma global, la práctica totalidad de los ámbitos de estudio se corresponden con zonas de máxima visibilidad (color verde).

Descendiendo al detalle, si consideramos la densa edificación en gran parte de la zona de estudio y tenemos en cuenta los cuatro niveles que establece la LOTUP en su anexo I (máxima, media, baja y nula), en una escala de cero a uno se estima en este caso un coeficiente de visibilidad de  $v=0'50$  (medio).

## 8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado f) del Anexo II de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), la valoración de la integración visual de la actuación exige identificar los impactos visuales que las actuaciones derivadas del plan puedan provocar sobre el paisaje. Para ello, se tendrá en cuenta la visibilidad del paisaje, los efectos de la actuación sobre las principales vistas, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual.

### 8.1. Identificación y clasificación de los impactos visuales

La actuación propuesta es un documento de planeamiento que pretende modificar la calificación y uso de cuatro parcelas. Los impactos visuales potenciales, resultado de sus efectos previsibles, se identifican EN EL Anexo I del presente Estudio, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado b.4 del Anexo I de la LOTUP, de la manera siguiente:



*Imagen del Ámbito-3 en cuyo entorno se ubican las chimeneas*

A) Impacto potencial sobre las vistas hacia los recursos paisajísticos de interés, al eliminarse las posibilidades de edificar en la parcela de la calle Micer Mascó, con lo que las visuales sobre el conjunto de "Tabacalera" se amplían.

Como se ha mencionado, cabría existir un impacto potencial en el Ámbito-3, donde se encuentran las chimeneas en Paseo Alameda (frente 39) (BRL-EEIL-12.01) y la Chimenea en Octavio Vicent (BRL-EEIL-12.05). La edificación propuesta se encuentra suficientemente alejada de las mismas y, en cualquier caso, por su localización y configuración de hito puntual no se ven afectadas visualmente.

B) Impacto potencial sobre la estructura urbana de la ciudad, al cambiar la volumetría y uso de las parcelas dotacionales de las calles Penya Roja y 3 de Abril de 1979.

En cuanto a la consideración de los impactos previstos como positivos o negativos, respecto de la percepción de los recursos paisajísticos de interés se entiende que los cambios propuestos resultarían positivos, por cuanto se estaría preservando la imagen del conjunto de "Tabacalera".

Respecto de las parcelas de las calles Penya Roja y 3 de Abril de 1979, el cambio propuesto mantiene el patrón del lugar, proponiendo un edificio de viviendas que sigue las alineaciones de la calle en que se inserta y que mantiene la altura del resto de edificios del entorno. No obstante, dada la importancia visual de su ubicación, el impacto final dependerá principalmente de la solución formal del futuro edificio.

El detalle de la valoración realizada se recoge en el anexo 2 del presente Estudio.

## **8.2. Visibilidad de la actuación**

La visibilidad de la actuación depende tanto del impacto que previsiblemente producirán los cambios previstos como de la visibilidad de los propios elementos que van a verse alterados.

En el caso de "Tabacalera", el hecho de suprimir la parcela residencial anteriormente prevista y sustituirla por una zona verde, mejora mucho su cuenca visual, convirtiéndola en una mejora visual de la actuación. La presencia de arbolado y anchura de calles laterales, limita puntualmente la visión del antiguo conjunto fabril.

En relación al edificio de la Calle Navarro Reverter, no existe impacto visual, al tratarse meramente de un cambio de uso lo que propone el Plan.

En cuanto a la parcela situada en las calles Penya Roja y 3 de Abril de 1979, la actuación que se propone podría entenderse de "mimetización" con el entorno, puesto que mantiene la altura de los edificios cercanos y continúa las alineaciones fijadas por el planeamiento para los edificios contiguos.



### **8.3. Integración visual de la actuación. Conclusiones.**

Realizado el análisis de la integración visual de la actuación, las conclusiones que pueden extraerse son:

- La cuenca visual de la actuación es reducida y se limita a las calles más o menos inmediatas al ámbito afectado por el plan propuesto.
- La actuación no es visible desde ninguno de los puntos de observación o recorridos escénicos contemplados en el Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión del Plan General de Valencia.
- El impacto visual en el entorno inmediato es relativo. En principio, se entiende positivo respecto de la percepción del recurso paisajístico de interés constituido por "Tabacalera". Respecto de las parcelas de las calles Penya Roja y 3 de Abril de 1979, la solución urbanística prevista no afecta al mantenimiento del patrón del lugar ni a la calidad del paisaje, dependiendo el resultado final de la forma que adopte el futuro edificio, aspecto éste que cabría controlar.

En consecuencia, en la medida en que no se afecta negativamente al carácter del lugar, se considera integrada en el paisaje

## **9. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN**

La valoración de la integración paisajística de una actuación parte de la identificación y valoración de sus efectos sobre el paisaje mediante el análisis y valoración de su capacidad para acomodarse a los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.

Según se especifica en el apartado e) del Anexo II de la LOTUP, la valoración de la integración paisajística de la actuación se realizará a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Esta integración debe justificarse mediante el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, clasificando la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

### **9.1. Integración por cumplimiento de las determinaciones del Estudio de Paisaje**

En el presente caso, la integración paisajística de la actuación se justifica, principalmente, mediante el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación, en este caso, el Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión del Plan General de Valencia, de la manera siguiente:



- **Probables efectos del plan o programa sobre el paisaje**

Dentro de las posibilidades de actuar sobre el paisaje en unos ámbitos tan reducidos, el principal efecto de la aprobación del Plan será la imposibilidad de construir la edificación prevista en la Calle Micer Mascó esquina con Naturalista Arévalo Baca. En los ámbitos 2 y 3, se construirán sendas edificaciones con características semejantes a las de su entorno.

En segundo lugar, la propuesta planteada supone la apertura de una pequeña zona verde en el solar de la Calle Micer Mascó, no prevista en el planeamiento vigente, que se prevé para servicio local, lo que podría otorgar cierta calidad al entorno, al prolongar la zona de estancia y recreativa existente en la calle Arévalo Baca hasta la calle Micer Mascó.

Por otro lado, el Plan propuesto no altera, ni en sentido positivo ni en sentido negativo, la situación de los recursos paisajísticos localizados en el ámbito de estudio. Concretamente, en el Ámbito-3 y dentro de su cuenca visual, se encuentran las chimeneas en Paseo Alameda (frente 39) (BRL-EEIL-12.01) y la Chimenea en Octavio Vicent (BRL-EEIL-12.05).

- **Objetivos de calidad paisajística**

Los objetivos de calidad paisajística del Estudio de Paisaje del documento de Revisión del PGOU de Valencia se incluyen en el apartado 12.5 de su Memoria justificativa para cada Unidad de paisaje afectada. En este caso, al tratarse de una unidad de paisaje de valor medio-bajo, los objetivos de calidad que establece el Estudio de Paisaje se dirigen a la mejora del carácter existente, lo que cobra mayor relevancia cuando en estos ámbitos concretos la calidad paisajística del entorno se puntúa como "medio-baja". Según se ha expuesto, con la actuación que se pretende cumple estos objetivos.

- **Normas de integración paisajística**

Por su localización, la actuación propuesta no se ve afectada por las Normas de integración paisajística del Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión simplificada del Plan General de Valencia relativas a zonas de borde, paisajes urbanos tradicionales, cauces fluviales, espacios de huerta y demás. En cuanto al resto del articulado, en general la propuesta cumple las Normas de integración paisajística del Estudio de Paisaje por cuanto se trata de adaptar el planeamiento a la realidad existente.

- **Afección a la infraestructura verde del territorio**

En cuanto a la Infraestructura Verde del territorio, de acuerdo con lo dispuesto en el Estudio de paisaje que acompaña al documento de Revisión del Plan General, aunque las Huertas de la Punta y Alborai se consideran parte del Sistema territorial de Infraestructura Verde de la ciudad, dada la posición marginal y aislada de los ámbitos de actuación respecto de las mismas no se considera que la nueva actuación vaya a afectarlas.



*Infraestructura Verde del territorio. Plano EP\_11. Detalle. Estudio de Paisaje de la Revisión del Plan General de Valencia. (con los umbrales de visibilidad de los distintos ámbitos)*

- **Programas de paisaje**

La actuación que se pretende no afecta a las previsiones de los programas de paisaje contemplados en el Estudio de Paisaje que acompaña al documento de Revisión simplificada del Plan General de Valencia.

- **Catálogo de paisaje**

En el ámbito de estudio sólo se localizan, como elementos incluidos en el Catálogo de paisaje del documento de Revisión simplificada del Plan General de Valencia, los incluidos por su interés cultural en el Catálogo estructural de bienes y espacios protegidos, aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno municipal el 31 de mayo de 2013.

Estos elementos son, a su vez, recursos paisajísticos de interés cultural y, como tales, han sido enumerados en el apartado correspondiente del presente documento. En todo caso, la propuesta contenida en el Plan propuesto no altera, ni en sentido positivo ni en sentido negativo, su situación actual, por lo que no resulta contradictoria con el régimen de protección establecido en las Fichas de ninguno de los dos Catálogos.

## 9.2. Integración paisajística de la actuación. Conclusiones.

- **Ámbito 1: ANTIGUA TABACALERA**

En el ámbito de la antigua Tabacalera, las actuaciones propuestas son: el cambio de uso y legalización de las actuaciones realizadas en el antiguo conjunto industrial, lo que incluye la transformación de la antigua fábrica en un complejo administrativo público, y la edificación de un edificio de viviendas en la calle Micer Mascó. Se prevé también la reconstrucción de las naves laterales derribadas en las calles Naturalista Arévalo Baca y Naturalista Rafael Cisternes, con el fin de recuperar el volumen del complejo industrial en su fase de ampliación, posterior a la Exposición Regional de 1909.

En cuanto al edificio de viviendas existente, aun siendo de mayor altura que el antiguo complejo industrial respeta la de los edificios de viviendas del entorno, localizándose además en la parte trasera del complejo, a una distancia adecuada de las estructuras protegidas.

Con esta actuación no resulta alterado ninguno de los componentes que, de acuerdo con la metodología empleada para valorar su calidad, determinan el valor del paisaje (estructura formal, cobertura del suelo, patrones de asentamiento, elementos antrópicos o elementos singulares).

En cuanto a los parámetros empleados para valorar los recursos paisajísticos (interés, estado de conservación, visibilidad o importancia), el único que podría haber resultado alterado es la visibilidad respecto del complejo de Tabacalera, en su consideración como recurso paisajístico. Dado que se encuentra ubicado en un entorno urbano consolidado de calles relativamente estrechas, su percepción será siempre es parcial, lo que habría llevado a calificar su visibilidad, aun sin el edificio de viviendas construido, como alta.

Aunque se haya visto reducida por el edificio de viviendas desde un punto muy concreto: la plaza del Valencia Club de Fútbol y el último tramo de la calle Micer Mascó, su visibilidad sigue considerándose alta, puesto que la imagen esencial del edificio se produce desde la calle Amadeo de Saboya, donde se encuentra la fachada principal y desde la que es perfectamente perceptible. Por su parte, la percepción de la parte trasera del complejo no va a ser muy distinta de la que se percibe desde las calles laterales, de 15 metros de anchura, puesto que el actual edificio de viviendas sólo oculta parte del antiguo conjunto industrial de las vistas desde la calle Micer Mascó y, entre éste y dicho edificio de viviendas, existe un vial peatonal de 10 metros de anchura que permite mantener la percepción del



inmueble desde el espacio público. La idea, en definitiva, es muy similar a la que se llevó a cabo en su momento para reconversión de la antigua Cárcel Modelo de Valencia en complejo administrativo autonómico.

En cuanto a la reconstrucción de las naves laterales, su única justificación es de naturaleza patrimonial. Desde el punto de vista de la afección sobre el paisaje, la habilitación del conjunto, antes cerrado, lo abre al entorno y lo recupera para la ciudad. Pero la reconstrucción de las naves laterales terminará reproduciendo la escala de las antiguas calles, bastante angostas y oscuras, hoy abiertas y luminosas gracias a los jardines construidos en el espacio que antes ocupaban los edificios derribados y que con la actuación prevista desaparecerán.

En todo caso, con la actuación propuesta no se altera el patrón del lugar y, globalmente, el impacto paisajístico de la actuación propuesta puede calificarse como positivo respecto de la situación que resultaría de materializarse el planeamiento vigente.

- **Ámbito 2: NAVARRO REVERTER**

Las actuaciones propuestas en este ámbito consisten en el cambio de uso y legalización de la edificación de nueva planta construida en la parcela localizada en Navarro Reverter, conforme a los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan General para esta zona. Por tanto, el impacto paisajístico en este ámbito es irrelevante.

- **Ámbito 3: PEÑARROCHA**

Las actuaciones propuestas en este ámbito consisten en la edificación de un nuevo edificio de viviendas en una porción de parcela destinada actualmente a uso escolar.

La parcela en cuestión se localiza en un espacio abierto con forma triangular rodeado de edificios de viviendas de gran altura. La posible afección visual de la propuesta se valora convenientemente en el análisis visual realizado en el Anexo 1 del presente Estudio a los efectos de establecer las medidas de integración necesarias para paliar, en lo posible, el hipotético impacto negativo.

En realidad, en los términos planteados en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje no se está modificando el carácter del entorno, puesto que no se prevé ocultación de vistas respecto de ningún recurso paisajístico y el resultado previsto no altera en ningún aspecto el patrón del lugar ni las condiciones de la parcela escolar, que sigue localizándose entre edificios de viviendas de altura considerable.

De hecho, si se consideran los parámetros utilizados para determinar el valor del paisaje en el entorno en que se desarrollará la actuación (estructura formal, cobertura del suelo, patrones de asentamiento, elementos antrópicos o elementos singulares) y la nula afección sobre los recursos paisajísticos existentes, el impacto global de la actuación puede

calificarse como irrelevante.

No obstante, como medida de integración la opción propuesta localiza el nuevo edificio en la parte más aguda del triángulo, alineado con la calle Peñarrocha y lo más alejado posible de los edificios de viviendas existentes más cercanos.

- **Ámbito 4: CALLE 3 DE ABRIL DE 1979**

Las actuaciones propuestas en este ámbito consisten en la edificación de un nuevo edificio de viviendas en una porción de parcela destinada actualmente a jardín local.

La parcela en cuestión se localiza en un espacio abierto de forma irregular, frente a una parcela dotacional donde se prevé construir un edificio de 12 plantas destinado a sede administrativa de la Agencia Tributaria y adyacente a la parcela donde se localiza una de las antiguas naves de la empresa Cross, actualmente sujeta protección ambiental y habilitada parcialmente como iglesia parroquial.

Tal y como se indica en el Anexo 1 del presente Estudio, aunque la edificación propuesta responde al uso y patrón edificatorio de la zona, debe considerarse el cierre de visuales que se produce desde la calle 3 de abril de 1979, procediendo por tanto a adoptar las medidas de integración necesarias para paliar el impacto negativo previsible.

En cuanto a la alteración del carácter del lugar, la actuación propuesta no altera en ningún aspecto los parámetros utilizados para determinar su valor, por lo que el impacto global de la actuación puede calificarse como irrelevante.

## **10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Las medidas de integración paisajística se formulan para controlar el aspecto visual y perceptivo de los espacios públicos y de las edificaciones, con el fin de mitigar los impactos paisajísticos negativos y mejorar, en lo posible, el paisaje y la calidad visual del entorno.

Las medidas que el plan propuesto incluye son las siguientes:

- **Ámbito 1: ANTIGUA TABACALERA**

- Creación de una nueva Zona Verde en el vértice noroeste de la parcela de Tabacalera, que permita y amplíe las visuales hacia el edificio de la Antigua Fábrica de Tabacos (BRL-MIL-06.04). Esta medida se incluye en las determinaciones gráficas del Plan (Planos de ordenación).
- Reconstrucción de las naves laterales del edificio de la Antigua Fábrica de Tabacos, con fachada a las calles Naturalista Rafael Cisternes y Naturalista Arévalo Baca, en la medida que resulte compatible con el mantenimiento de los actos administrativos firmes, al objeto de dejar memoria para las futuras generaciones de lo que fue el conjunto fabril protegido. Esta medida se incluye

en las determinaciones gráficas del Plan (Planos de ordenación).

- **Ámbito 2: NAVARRO REVERTER**

- Se trata únicamente de un cambio de uso. De hecho, la nueva edificación se ha realizado conforme a las normas urbanísticas de la zona de calificación, sin que se hayan producido impactos paisajísticos que desvirtúen el patrón del lugar, por lo que no es necesario adoptar medidas de integración.

- **Ámbito 3: PEÑARROCHA**

- La futura edificación se prevé en la parte aguda del triángulo que conforma la parcela afectada por la modificación. Deberá disponerse siguiendo la alineación de la calle Peñarrocha y alejándose, en lo posible, de las actuales Torres de la Alameda, así como separándose de la parcela escolar mediante un vial peatonal. Esta medida se incluye en las determinaciones gráficas del Plan (Planos de ordenación).

- **Ámbito 4: CALLE 3 DE ABRIL DE 1979**

- Las alineaciones del nuevo edificio se plantea en continuidad con las del futuro edificio de Hacienda, que se localizará enfrente, en la calle Vicente Raga esquina con la calle 3 de abril de 1979, manteniendo el edificio protegido en el que se ubica la actual Parroquia de los mártires valencianos como final de perspectiva y dejando espacio suficiente entre éste y la nueva edificación para la adecuada percepción del primero. Esta medida se incluye en las determinaciones gráficas del Plan (Planos de ordenación).

Dado el alcance del Plan, no procede disponer medidas tales como la Catalogación de paisajes de valor o la definición de Programas de paisaje.

En cuanto a las medidas dirigidas a reducir los Impactos transitorios, no se considera necesario introducir norma alguna fuera de lo establecido al respecto en las Ordenanzas municipales de aplicación.

Valencia, Febrero de 2020



Fdo: Fernando Belenguer Mula  
Jefe Servicio Planeamiento